

U C H W A Ł A Nr 1/2024

Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „TORWAR” w Warszawie
z dnia 29.01.2024 roku

w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu ustanowienia kolejności realizowania wniosków w sprawie zakupu lokali mieszkalnych oraz zasad sprzedaży lokali w istniejącym budynku w inwestycji Górnośląska 9/11, zlokalizowanym na działce nr ew. 86/4 z obrębem 5-06-09 (nr księgi wieczystej WA4M/00392837/5)”

§ 1

1. Na podstawie § 37 ust.1 pkt 15 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza zatwierdza *Regulamin ustanowienia kolejności realizowania wniosków w sprawie zakupu lokali mieszkalnych oraz zasad sprzedaży lokali w istniejącym budynku w inwestycji Górnośląska 9/11, zlokalizowanym na działce nr ew. 86/4 z obrębem 5-06-09 (nr księgi wieczystej WA4M/00392837/5).*
2. Tekst *Regulaminu* stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Magdalena Siemaszko

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
SBM "TORWAR"

Grzegorz Płatek

Grzegorz Płatek

REGULAMIN

ustanawiania kolejności realizowania wniosków w sprawie zakupu lokali mieszkalnych oraz zasad sprzedaży lokali w istniejącym budynku w inwestycji Górnośląska 9/11, zlokalizowanym na działce nr ew. 86/4 z obrębem 5-06-09 (nr księgi wieczystej WA4M/00392837/5)

§ 1

Zgodnie z § 2 i § 3 ust. 1, pkt. 1 Statutu SBM „TORWAR”, nowe inwestycje realizowane są przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „TORWAR”, za zgodą i według zasad ustalonych przez Walne Zgromadzenie Członków SBM „TORWAR” wyrażonych w Uchwale Nr 10/2023 z dnia 29.06.2023 roku oraz za zgodą Rady Nadzorczej SBM „TORWAR” z dnia 29 maja 2023 roku wyrażonej w Uchwale Nr 75/2023.

§ 2

Inwestycja przy ulicy Górnośląskiej 9/11 zwana dalej inwestycją polegająca na przywróceniu stanu poprzedniego i adaptacji pomieszczeń użytkowanych przez Spółdzielnię na potrzeby biurowe, jest realizowana w wykonaniu wskazanych powyżej uchwał w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych Członków SBM „TORWAR” i ich rodzin, pracowników oraz byłych pracowników SBM „TORWAR”.

§ 3

Inwestycja realizowana będzie ze środków własnych przyszłych właścicieli lokali mieszkalnych, będących członkami Spółdzielni.

§ 4

Zgodnie z Decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 376/Ś/2023 znak: UD-IX-WAB.6740.371.2023.MDM z dnia 19.12.2023 roku zatwierdzającą projekt architektoniczno-budowlany i projekt zagospodarowania terenu - w inwestycji powstanie 16 lokali mieszkalnych.

§ 5

1. Przydział lokali w inwestycji dokonywany będzie przez Zarząd Spółdzielni pomiędzy Członków Spółdzielni z zachowaniem zasad niniejszego Regulaminu.
2. Przydzielone lokale będą przedmiotem umowy o wybudowanie lokalu i mogą być poprzedzone zawarciem ewentualnej umowy o rezerwację lokalu.

§ 6

1. Ustanawianie odrębnej własności lokali mieszkalnych nastąpi poprzez zawarcie umowy w formie aktu notarialnego, po otrzymaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie i wpłaceniu przez Członka Spółdzielni pełnego kosztu lokalu (wkładu budowlanego).
2. Warunkiem podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego będzie podjęcie przez Zarząd Spółdzielni Uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku przy ul. Górnośląskiej 9/11 w Warszawie.
3. W przypadku zmiany udziałów we wskazanej nieruchomości budynkowej wystąpi konieczność zmiany Uchwały podziałowej, co będzie skutkowało zawarciem aktów notarialnych z właścicielami lokali już wyodrębnionych. Powyższa sytuacja może skutkować koniecznością przesunięcia terminu zawarcia umów notarialnych sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokali w planowanej inwestycji.

§ 7

1. Informacje dotyczące planowanych kosztów inwestycji, terminów realizacji inwestycji, zasad składania wniosków o przydział lokalu, umieszczone zostaną na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej SBM „TORWAR” oraz na tablicach ogłoszeń w zasobach Spółdzielni. Składający wniosek o przydzielenie lokalu będzie mógł wskazać kolejność wyboru lokalu, który chce nabyć. Termin na składanie wniosków wynosi 1 miesiąc od dnia umieszczenia ogłoszenia.
2. W przypadku, gdy po upływie w/w terminu nadal pozostaną lokale wolne, Zarząd Spółdzielni może dokonywać ich przydziału innym osobom Członkom Spółdzielni.

§ 8

1. Na podstawie złożonych wniosków zostanie sporządzona lista podstawowa osób zgłaszających chęć zakupu lokalu mieszkalnego.
2. Lista podstawowa podzielona zostanie na:
 - 2.1 **Listę nr 1**, która obejmować będzie nazwiska Członków Spółdzielni lub osób bliskich wspólnie zamieszkających i pracowników SBM „TORWAR”, którzy nie nabyli lokali mieszkalnych lub użytkowych w inwestycjach zrealizowanych przez Spółdzielnię. Kolejność na liście będzie ustalana wg długości stażu członkowskiego w SBM „TORWAR” i jej poprzedników prawnych oraz w innych spółdzielniach mieszkaniowych. Pracownicy i byli pracownicy Spółdzielni traktowani będą jak Członkowie Spółdzielni, przy czym okres zatrudnienia w SBM „TORWAR” w tym jej poprzedników prawnych liczony będzie jak staż członkowski. W przypadku zatrudnienia u poprzedników prawnych Spółdzielni lub spółdzielniach mieszkaniowych oraz członkostwa w SBM „TORWAR” pod uwagę zostanie wzięty dłuższy okres zatrudnienia lub członkostwa. Na Liście nr 1 nie będą umieszczane nazwiska Członków Spółdzielni, którzy nie wywiązywali się z obowiązków statutowych wobec SBM „TORWAR” w okresie 12 miesięcy przed złożeniem wniosku, przez co rozumie się posiadanie zadłużenia w uiszczeniu opłat przez okres dłuższy niż 2 miesiące.
 - 2.2 **Listę nr 2**, która obejmować będzie nazwiska Członków Spółdzielni lub ich bliskich wspólnie zamieszkających oraz pracowników SBM „TORWAR”, którzy nabyli lokale w nowych inwestycjach zrealizowanych przez Spółdzielnię. Kolejność na liście będzie ustalana wg kryteriów podanych przy Liście nr 1.
 - 2.3 **Listę nr 3**, która obejmować będzie nazwiska pozostałych osób Członków Spółdzielni.

§ 9

1. Po zatwierdzeniu list przez Zarząd Spółdzielni, osoby które złożyły wniosek o przydział lokalu będą mogły uzyskać informację na której liście i na której lokacie znajduje się ich nazwisko.
2. Osoby którym będzie przysługiwać prawo do nabycia lokalu w pierwszej kolejności będą informowane o tym na piśmie lub poprzez pocztę elektroniczną w terminie 7 dni od dnia ustalenia listy.
3. Osoby te mogą podpisać umowę rezerwacyjną na okres do 2 tygodni lub umowę o wybudowanie lokalu.

§ 10

1. Ustala się wstępny koszt sprzedaży 1 m² powierzchni lokalu na kwotę zł netto, który będzie pomnożony przez powierzchnię lokalu, zgodnie z projektem budowlanym, powiększony o należny z tego tytułu podatek VAT. Tak wyliczona wartość stanowić będzie wkład budowlany.
2. Pierwsza rata w wysokości 30% winna zostać wniesiona na konto Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od podpisania umowy o rezerwację lokalu lub w dniu podpisania umowy o wybudowanie lokalu, przed jej podpisaniem. Kwoty uiszczone przy zawarciu umowy o rezerwację lokalu będą zaliczone na zasadach określonych w tych

- umowach na poczet pierwszej raty. W przypadku braku wpłaty w określonym terminie, lokal będzie zaproponowany kolejnej osobie z listy.
3. Po wpłaceniu pierwszej raty zostanie podpisana z Członkiem umowa w sprawie budowy lokalu w ramach inwestycji przy ul. Górnośląskiej 9/11. W przypadku braku wpłaty w określonym terminie, lokal będzie zaproponowany kolejnej osobie z listy, celem podpisania umowy o rezerwację lokalu lub umowy i budowę lokalu.
 4. Ustala się wstępny harmonogram wnoszenia rat w celu pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego (wkładu budowlanego) przypadającego na dany lokal.
 - a. I rata w wysokości 30% wpłacona zostanie zgodnie z § 10 ust.2;
 - b. II rata w wysokości 30% zostanie wpłacona w terminie nie dłuższym niż trzy miesiące od podpisania umowy o budowę lokalu, jednakże nie później niż w terminie do dnia 30.06.2024 roku;
 - c. III rata w wysokości 30% zostanie wpłacona w terminie nie dłuższym niż sześć miesięcy od podpisania umowy o budowę lokalu, jednakże nie później niż w terminie do dnia 30.09.2024 roku;
 - d. IV rata w wysokości 10% zostanie wpłacona przed podpisaniem protokołu zdawczo - odbiorczego i przekazaniem kluczy do lokalu, jednakże nie później niż do dnia 31.12.2024 roku.
 5. Dokładny harmonogram wpłat określony zostanie w Umowie w sprawie budowy lokalu.
 6. Do wartości lokalu zostanie doliczony koszty ewentualnej logii.
 7. Koszty zawarcia umów notarialnych oraz wpisów w księgach wieczystych będą ponoszone przez osoby nabywające prawo do lokalu.
 8. Przepisy powyższe będą miały odpowiednie zastosowanie do rozdysponowania piwnicznych pomieszczeń przynależnych, jako udziału w nieruchomości wspólnej w związku z podziałem tej części do wyłącznego korzystania na rzecz nabywcy lokalu.

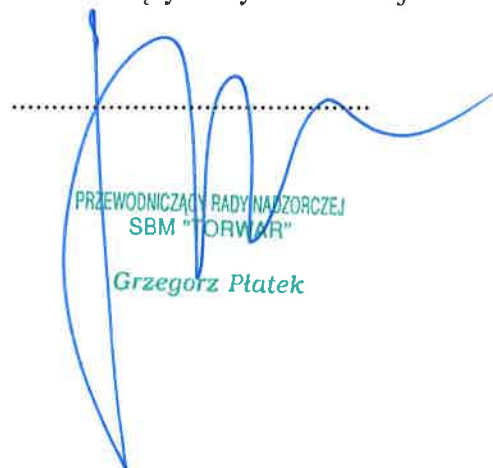
§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku, z późniejszymi zmianami i Statut Spółdzielni.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej



PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
SBM "FORWAR"

Grzegorz Płatek